

CAMARA DE SENADORES

SECRETARIA - DIRECCION GENERAL LEGISLATIVA

XLVª Legislatura – 1er Período

11 de octubre de 2000

COMISION DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Carpeta: S/C **Distribuido:** 490/2000

CONJUNTO HABITACIONAL

"JARDINES DE VIALE"

PROBLEMATICA

Versión taquigráfica de la sesión del día

11 de octubre de 2000

- Sin corregir por los oradores -

ASISTENCIA

Presidente : Senador Francisco Gallinal

Miembros : Senadora Mónica Xavier y Senadores José Jorge de Boismenú y Arturo Dubra

Invitados especiales : Habitantes del Conjunto Habitacional "Jardines de Viale", señora Alba Leites, y señores Alejandro Píriz, José Gaitán, Fernando Méndez, Florentino Pereda y demás representantes.

Secretario : Señor Luis Berrutti

SEÑOR PRESIDENTE.- Habiendo número, está abierta la sesión.

(Es la hora 11 y 29 minutos)

La Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial tiene el gusto de recibir a los representantes del Complejo "Jardines de Viale", que hace algunos días remitieron una carta a la Comisión solicitando audiencia para plantear temas vinculados al Complejo que habitan. La Comisión, con mucho gusto, escuchará en el día de hoy las ponencias que deseen realizar.

SEÑOR MENDEZ.- Vamos a hacer una presentación genérica y, posteriormente, quienes participaron más de la problemática existente, desarrollarán los temas que deseamos tratar.

Nuestras viviendas se ubican en la ciudad de La Paz, a dos kilómetros de la entrada, entre la Ruta 5 vieja, Avenida Artigas, y el Cementerio. Comenzaron a construirse en 1981 y, originariamente, había un padrón en el que se harían dos sectores de viviendas, A y B, con un total de unas setenta viviendas. La empresa "Edificadora Sociedad Anónima" y, posteriormente, la constructora "VETYL Sociedad Anónima" comenzaron una construcción parcial. En el año 1984, en el sector B solamente había paredes y techos, mientras que en el sector A, que es al que nos vamos a referir principalmente, las viviendas se fueron construyendo fuera de los plazos estipulados. Los mencionados sectores están separados por una calle y más adelante explicaremos el por qué de esto. En 1984, nosotros necesitábamos habitar las viviendas que debían estar terminadas más de un año antes. Sin embargo, existía una serie de problemas, ya que la empresa no terminaba, había ocupación por parte de los empleados, etcétera, hasta llegar a un acuerdo por el cual se permitió la ocupación de las viviendas. Debemos aclarar que las mismas no tenían final de obra, no contaban con los servicios luz, agua, ni saneamiento -era todo provisorio- y, en un principio, se fueron a vivir allí diez familias que tenían únicamente un contador de seis kilowatts para todas. Al aumentar el número de familias, el contador ya no alcanzaba y, en años posteriores, la UTE autorizó los contadores individuales aunque no hubiera final de obra. Lo mismo ocurrió

con el saneamiento. Al ocuparse las viviendas, existían cámaras asépticas a las cuales se volcaba todo de entrada y, recién en 1990, el Banco Hipotecario autorizó la conexión al saneamiento. Estamos hablando de seis años después de comenzar a habitar el Complejo. Con OSE ocurrió algo similar. Había un caño de media pulgada que abastecía a todas las viviendas y recién tuvimos resultados a partir de 1996, por lo que durante doce años apenas tuvimos agua para alimentar las viviendas.

En definitiva, estamos hablando de problemas que, al día de hoy, datan de 15 ó 16 años atrás y a los que no se les ha encontrado solución. Lo que más nos afecta es lo que tiene que ver con el Banco Hipotecario.

Asimismo, hace poco tiempo comenzaron a hacerse remates de viviendas. En 1984 empezamos a ocupar las viviendas en forma precaria. Se hizo la novación en el Banco Hipotecario de 1984 en adelante sin tener final de obra, porque las viviendas no estaban terminadas, y se formó una Comisión de Vecinos. Comenzaron a presentarse notas al Banco Hipotecario por defectos de construcción, obras no concluidas y todo lo relacionado al saneamiento que no estaba hecho. Hasta 1999 se siguió presentando notas, pero éstas no fueron respondidas. No se ha encontrado una solución definitiva a la problemática de las viviendas. Inclusive, cuando en 1996 OSE nos autorizó a colocar contadores individuales, en cuya oportunidad debimos pedir la cédula catastral para realizar la conexión, nos enteramos de que el terreno seguía siendo considerado baldío. Recalcamos esto porque a partir de 1987, en la documentación que adjuntamos, se puede constatar que comenzaron a hacerse remates de locales comerciales y de una central de UTE que no existen, así como de viviendas a las que se asignó un número de padrón que no pudimos averiguar siquiera para pagar la contribución inmobiliaria, porque la separación no se había llevado a cabo. Por lo tanto, no podemos entender cómo se remataban padrones individuales si la división no figuraba en Catastro ni en la Intendencia.

Posteriormente, se fueron detectando problemas con respecto a la memoria descriptiva, ya que hay cosas inexistentes. Por ejemplo, se hablaba de impermeabilizaciones de techo que no se realizaron. Inmediatamente, las viviendas comenzaron a tener problemas de impermeabilización de techos y de cimientos. Con respecto a la calefacción, había estufas a leña que no se hicieron y otras que quedaron defectuosas. Todo fue entregado a medias. Algunos pisos fueron sustituidos por otros; inclusive, las baldosas del duchero del baño se dieron vuelta y se colocaron en el living. En las escaleras también se sustituyeron los materiales originales por otros. Algunos muros de divisiones internas de los fondos no se hicieron. Asimismo, obras exteriores de jardinería, caminería y el saneamiento tampoco se realizaron. Los fondos llevaban determinada terminación que tampoco se hizo. Les contamos esto para que tengan una idea de cómo ocupamos esas viviendas. Se hicieron las novaciones y el Banco Hipotecario dio su autorización pero hasta hoy las soluciones no han llegado. Durante muchos años se estuvo pagando una cuota por una vivienda categoría II de determinadas características que en este caso eran inexistentes; algunas estaban incompletas y otras no existían. Algunos materiales eran sustituidos por otros, que eran de menor calidad. Esto fue comprobado por los arquitectos. Todo esto está documentado en notas que nosotros les anexamos aquí, presentadas en el Banco Hipotecario y selladas. Hay otras notas entregadas directamente en alguna reunión del Directorio de las cuales tampoco recibimos respuesta.

Por otra parte, hasta el momento se han hecho algunos remates de viviendas, en dos de los cuales se hizo el lanzamiento de parte de las autoridades, y otros que por diferentes vías no se hicieron. Cabe destacar que estas acciones judiciales comenzaron justamente sobre los propietarios del sector que les mencionaba, el sector A, mientras que en el sector B hay ocupantes totalmente precarios que ocuparon las viviendas y hoy la Intendencia construyó una calle en el medio y el padrón supuestamente está dividido. Con ese sector no sé que es lo que el Banco Hipotecario va a hacer.

Lo que nosotros queremos es lograr una solución. En estos años hemos tratado de hacer las viviendas más habitables dentro de nuestra medida, de modo que queremos buscar una solución para poder refinanciar y hacer algo con el Banco. Este ni siquiera nos recibe ni nos da una solución a la temática de la no terminación de la vivienda, ni de la financiación. No tenemos respuesta y creemos que quince años es un plazo más que prudente para esperarla. En este momento precisamos soluciones y además se ha comenzado a hacer ejecuciones no sabemos basados en qué. Uno va al Banco y no saben de qué se trata; unos expedientes están en el Juzgado, otros no aparecen y ni se sabe dónde está la carpeta. Se sabe el nombre del problema de "Jardines de Viale", pero nadie toma una carpeta y dice aquí está el tema y esto es lo que ha pasado. No hay nada.

Me gustaría que el señor Gaetán, que fue el primer propietario que entró a las viviendas, las describa un poco mejor qué es lo que ha venido sucediendo.

SEÑOR GAETAN.- Yo entré el 12 marzo de 1983, porque habían prometido la vivienda para el 1°. Ya tenía el desalojo, así que tenía que entrar o entrar. Entonces hablé con el señor García Rebuffo, que era el representante de "Edificadora S.A"., me dio permiso, me mudé para ahí. El lugar estaba completamente sin puertas ni ventanas y yo estaba trabajando en la obra. Yo mismo coloqué las puertas y las ventanas y después se fue arreglando todo adentro, como dijo el señor Méndez con agua y luz de obra. Además no había pozo negro, que también lo tuve que hacer yo. Eso fue para salir del paso. El hecho es que después se fueron entregando las viviendas a los distintos vecinos en las mismas condiciones con todas las carencias que el señor Méndez venía explicando. Finalmente, creo que en agosto de 1984 la empresa desapareció y presentó quiebra. Aparte de que me quedaron debiendo a mí como obrero, quedamos todos desamparados porque ni siquiera el Banco se hizo cargo. Lo que yo he visto allí son los cambios de materiales y las cosas que hacían. Las cosas que no ponían, se notaban; eso lo sé yo. Los avances

que presentaban no eran ciertos. Un sobrestante del Banco Hipotecario hablaba un rato con el capataz, presentaba el avance de obra y ya estaba, cobrando el último avance de obra por las viviendas del sector B. Son cosas que nunca se hicieron, como colocación de pisos y demás. Es decir que la empresa cobró y desapareció. Yo fui viviendo todo paso a paso. Tuvimos que cerrar los fondos y hacer todo nosotros. Elevamos muchas notas de modo que tiene que haber una gran foja en el Banco Hipotecario. Se formó Comisión a partir de 1984 porque lo pidieron en el Banco Hipotecario, presentamos todos los problemas, pero nunca nos dieron una solución. Lo único que nos dijeron en una oportunidad, fue que pagáramos $ 500 por mes y que el Banco no nos iba a echar. Tampoco nos dijeron nunca que nos quedáramos tranquilos, que iban a ver qué podían hacer. Lo que recibimos fue telegramas en los que se nos comunicaba que debíamos cuotas y que nos iban a ejecutar, y ni siquiera sabemos cuántas son las viviendas que han rematado o no.

SEÑOR PIRIZ.- A manera de reseña en lo relativo a la construcción, como decía el vecino Gaetán, el comienzo de obra es para el mes de octubre de 1981 y los plazos que establece la empresa constructora son para el sector A -que es el que ocupamos- la mitad de la obra en 18 meses y el resto en 24 meses; para el sector B y locales comerciales, 36 meses, culminando la obra total aproximadamente para el 15 de octubre de 1984. Esto va dicho para recalcar los plazos que se manejaban. Me parecen importantísimas las notas gráficas que podemos tener, fotografías que han sido tomadas en 1984, donde se ven realmente las condiciones en que la obra fue abandonada porque la empresa promotora se retiró. También tenemos como documento -es lo que pudimos conseguir- fotografías que ilustran el problema con el saneamiento. El señor Méndez decía que en un sector donde hay aproximadamente 20 familias había sólo una cámara aséptica, que vertía a un pozo creo que de dos metros; incluso después se intentó filtrarlo para que fuera más fluido. De todas maneras, estas fotos son del año l990 y, como dije antes, reflejan las condiciones en que se encontraban estas unidades. Cabe aclarar que hoy en

día pasa por allí la calle Conrado Moller, pero en aquel entonces era una especie de baldío enorme.

Otro aspecto importante a destacar es que tenemos documentos de pago de deuda de obra, ya que hubo que pagarle a OSE lo que se debía. Todo esto consta en la carpeta que entregamos a Secretaría. Asimismo, adjuntamos recibos de pago de deuda por la gestión que tres contadores hicieron ante OSE pues, como señaló el señor Méndez, había un solo caño de media pulgada que, en el año 1984 abastecía aproximadamente a 10 familias. Como pueden imaginarse los señores Senadores, esto es todo un problema, sobre todo cuando se trata de viviendas de dos plantas -vamos a dejar también un plano promocional que entregaba la inmobiliaria, donde figura la descripción de cada una de las viviendas- pues resulta imposible que puedan ser abastecidas con un caño de media pulgada. Por tal motivo, prácticamente nunca teníamos agua.

Con respecto a la luz, podemos decir que había un contador de obra que, obviamente, al llegar la noche tampoco podía abastecer a todos.

Esta situación se intentó solucionar por parte de los vecinos y se transitó por diferentes etapas. Primero se gestionó la obtención de tres contadores en OSE, luego se hizo lo propio para conseguir contadores individuales, para lo cual fue imprescindible -y tenemos las fotocopias- el pago de la deuda al Ente. Sólo pagando la deuda que existía en OSE se podía gestionar la instalación de medidores individuales.

Para finalizar, me interesaría mencionar el tema de la violación de la memoria descriptiva, de la que teníamos una copia fiel que también la hicimos llegar. A este respecto importa recalcar que la impermeabilización en los techos -aspectos de muchos problemas prácticamente en todas las unidades- con emulsión asfáltica, fibra de vidrio y dos centímetros de polietileno expandido, es inexistente en casi todos los casos. Además, debía llevar una capa de espuma-plast. Aparentemente esto se ha hecho solamente en una vivienda,

[redacted]

que es la del señor Gaetán, que fue la primera en la que se trabajó de un sector de tres unidades. En los demás casos no se realizó la colocación.

Otro tema es el de los pisos, pues donde iba parquet -o sea, en dormitorios, living comedor y circulación- se utilizaron baldosas similares a las que se usan en los baños, dejando a la vista la parte lisa. Esto se hizo tanto en los livings como en los comedores y solamente existe parquet en los dormitorios. Lamentablemente no hemos podido traer fotografías que muestren las condiciones en que se encuentran los pisos.

Nunca ha habido una inspección, a pesar de que la hemos solicitado a través de cartas desde el año 1995; es así que ningún arquitecto del Banco Hipotecario del Uruguay se interesó por investigar las fallas de construcción.

También nos interesa destacar que en obras exteriores -ya sea de caminería como de jardinería- tal como lo demuestran las fotos, no se hizo absolutamente nada. En los planes promocionales aparecía la construcción de pisos y barbacoas, pero no se hizo nada, ni siquiera los muros.

Otro aspecto que queremos que sepan los señores Senadores es que en año 1998 se formó, en el Banco Hipotecario, una Comisión de estudio de Jardines de Viale, a cargo de la doctora Alba Nappa y el arquitecto Otero. Estos profesionales hicieron visitas junto con asistentes sociales, recorriendo la totalidad de los sectores A y B del complejo. Cabe aclarar que en el sector B hay intrusos ocupando desde el año 1992. Como decía, se hizo un relevamiento de datos, con la promesa -al menos a cada uno de los propietarios- de buscar una solución a este problema. En esa instancia tomaron nota de datos de construcción y, supuestamente, el arquitecto sería el responsable de analizar la situación.

A pesar de las innumerables solicitudes por parte de los propietarios ante el Banco Hipotecario para obtener un informe, desde 1998 no se ha logrado nada o, por lo menos, no se han expedido con nosotros para hacernos saber qué fue lo que realmente pasó. Sí podemos decir que ha habido ejecuciones y que entre 1998 y 1999 se han presentado seis, pero se han

[redacted]

que es la del señor Gaetán, que fue la primera en la que se trabajó de un sector de tres unidades. En los demás casos no se realizó la colocación.

Otro tema es el de los pisos, pues donde iba parquet -o sea, en dormitorios, living comedor y circulación- se utilizaron baldosas similares a las que se usan en los baños, dejando a la vista la parte lisa. Esto se hizo tanto en los livings como en los comedores y solamente existe parquet en los dormitorios. Lamentablemente no hemos podido traer fotografías que muestren las condiciones en que se encuentran los pisos.

Nunca ha habido una inspección, a pesar de que la hemos solicitado a través de cartas desde el año 1995; es así que ningún arquitecto del Banco Hipotecario del Uruguay se interesó por investigar las fallas de construcción.

También nos interesa destacar que en obras exteriores -ya sea de caminería como de jardinería- tal como lo demuestran las fotos, no se hizo absolutamente nada. En los planes promocionales aparecía la construcción de pisos y barbacoas, pero no se hizo nada, ni siquiera los muros.

Otro aspecto que queremos que sepan los señores Senadores es que en año 1998 se formó, en el Banco Hipotecario, una Comisión de estudio de Jardines de Viale, a cargo de la doctora Alba Nappa y el arquitecto Otero. Estos profesionales hicieron visitas junto con asistentes sociales, recorriendo la totalidad de los sectores A y B del complejo. Cabe aclarar que en el sector B hay intrusos ocupando desde el año 1992. Como decía, se hizo un relevamiento de datos, con la promesa -al menos a cada uno de los propietarios- de buscar una solución a este problema. En esa instancia tomaron nota de datos de construcción y, supuestamente, el arquitecto sería el responsable de analizar la situación.

A pesar de las innumerables solicitudes por parte de los propietarios ante el Banco Hipotecario para obtener un informe, desde 1998 no se ha logrado nada o, por lo menos, no se han expedido con nosotros para hacernos saber qué fue lo que realmente pasó. Sí podemos decir que ha habido ejecuciones y que entre 1998 y 1999 se han presentado seis, pero se han

efectuado sólo dos debido a que el resto se ha podido detener en virtud de negociaciones ante el propio Directorio.

De modo que la única respuesta que hemos tenido son los lanzamientos, de lo cual también adjuntamos algunas hojas en el documento que dejamos en Secretaría.

Por todo lo expuesto, en primer lugar pedimos que se detengan los lanzamientos; en segundo término, que se haga una readecuación de financiación e importe de cuotas, con un previo estudio, porque hasta que no exista un informe oficial no podemos hacer otra cosa. Como tercer punto, pedimos que se estudie la adjucación de las viviendas a los sectores ocupantes.

SEÑOR DUBRA.- ¿Cuál es el estado de las paredes exteriores?

SEÑOR PIRIS.- Las paredes exteriores son de ladrillo, pero no precisamente el de exteriores, por eso se fue desgranando. De todos modos, nadie fue a constatar esa situación y nosotros no tenemos documentos para poder comparar lo que se proponía originalmente y lo que realmente luego se utilizó. Lo cierto es que existe un gran deterioro en gran parte de las viviendas.

Acá se dice que los promitentes compradores en algunos casos siguieron pagando con dificultad las cuotas, financiando hasta dos veces algunos y, otros, ante lo excesivo de las mismas, dejaron de pagar, lo que trajo como consecuencia los remates y los posteriores lanzamientos. Con esto quiero significar que de parte de los propietarios, desde el principio, ha habido un interés en tratar de solucionar la situación. Para ello se ha hecho una refinanciación, pero es imposible pagar cuota de Categoría II. Es por esta razón que solicitamos que la situación se estudie, porque realmente la Categoría II es impensable en estos casos. Puedo decir que cuando íbamos a la inmobiliaria para conocer de qué tipos de unidades se trataba, nadie podía imaginar que todo esto resultaría en este tipo de unidades, tal como ellos las dejaron.

Solicitamos ante la Comisión a que hicimos referencia -que no sabemos si sigue funcionando o no- que nos comuniquen algo y no solamente nos hagan saber los lanzamientos.

SEÑOR XAVIER.- Ha quedado bien clara toda la documentación y los pasos que han dado, y mediante el material gráfico también hemos podido observar las dificultades que existen. Ahora bien, quisiera saber a cuántas familias afecta esta situación.

SEÑOR GAETAN.- Son 36 familias.

SEÑORA XAVIER.- ¿Cuál es la respuesta que han recibido por parte de esta Comisión que tenía la tarea de investigar y cuyo informe no han recibido? Me gustaría saber también qué se les dice en el Banco Hipotecario con respecto a por qué no se concede esta información. Asimismo, quisiera saber si efectivamente el Banco nunca respondió a las notas enviadas por ustedes en los años 1984 y 1985.

SEÑOR PEREDA.- Nunca nos contestaron nada.

Por otra parte, cuando fuimos a hablar con el Banco quedó algo en el tintero que es conveniente recalcar; me refiero a las instalaciones, que son netamente irregulares, tanto las del agua como las eléctricas y sanitarias. Las viviendas tienen el baño arriba y el funcionamiento es muy malo. Se solicitó la inspección al Banco Hipotecario del Uruguay, pero nunca se obtuvo respuesta.

Lo más grosero que nos ha pasado fue el avance que nos hicieron en las cuotas, a partir de 1991, en la época en que era Presidente de la Institución el escribano Cersósimo, ya que las multiplicaron por tres en menos de un año. Esto nos superó y por eso fuimos al Banco Hipotecario del Uruguay para ver si podíamos arreglarlo de alguna manera; todos queríamos pagar para no perder nuestras casas, pero si esto nos supera tendremos que dejarla. Allí nos contestaron que pagábamos todo o nada, frente a nuestra propuesta de entregar una parte a cuenta por no poder afrontar el total de la deuda. Nunca nos aceptaron nada, y ni siquiera nos dieron la oportunidad de achicar la cuota. Todo esto llevó a que nos encontráramos en la situación actual, además de

todo lo que expresaron nuestros compañeros. Reitero que la gran suba de la cuota realmente nos superó, porque somos todos obreros y nos resulta imposible alcanzar esa suma.

SEÑORA LEITES.- Quizás nos exaltamos un poco, pero lo que sucede es que la problemática nos afecta mucho y viene desde hace años.

Quisiera contestar a la señora Senadora Xavier, porque a lo mejor nos fuimos por las ramas. No hemos tenido respuesta, y una vez que pudimos contactarnos con esta Comisión, nos dijeron que el informe no había llegado al Directorio. Últimamente hemos ido unas cuantas veces y nos hemos encontrado con que la doctora Nappa siempre está ocupada. Es decir que esta situación existe desde hace mucho tiempo; no es que venimos cuando las papas queman, sino que no sabíamos a dónde llegar. Hemos venido hasta aquí a pedir que, por favor, nos ayuden.

Por otra parte, quiero señalar que las llaves de las viviendas las entregaba el capataz de obra; nosotros hacíamos la novación, él nos la daba y no acudía nadie en representación del Banco Hipotecario del Uruguay. Seguramente alguien le daba la orden al señor Cordero para que procediera así. Creo que esto es algo que merece ser citado.

SEÑOR PRESIDENTE.- Si los señores Senadores no desean formular preguntas, queremos agradecer antes que nada la presencia de la delegación. La Comisión va a seguir sesionando para ver de qué forma podemos colaborar en la solución del problema que nos han planteado. Tomamos nota de lo que nos manifestaron y, además, tenemos en nuestro poder la carpeta que nos han dejado, que ilustra toda la situación. Esperamos que esta Comisión realice algunas gestiones -seguramente así se hará- que puedan acercar a las partes para resolver el problema tan importante que ustedes tienen con su vivienda.

SEÑOR PEREDA.- En nombre de los promitentes compradores y ocupantes de las obras del complejo en que vivimos, quisiera agradecer a la Comisión por el alto honor que hemos tenido al haber sido recibidos. Esperamos en un futuro tener otra entrevista en la que aparezca una luz en el camino.

(Se retiran de Sala los integrantes del Complejo Habitacional "Jardines de Viale".)

SEÑOR PRESIDENTE.- Se suspende la toma de la versión taquigráfica.

(Así se hace. Es la hora 12 y 5 minutos.)